

Erhvervsparken Vejle Nord ApS

Ulvehavevej 58, 7100 Vejle

Årsrapport for

1. juli 2016 - 30. juni 2017

CVR-nr. 32 13 95 31

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. december 2017.

Heinrich Ilskov Jessen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Erhvervsparken Vejle Nord ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 7. november 2017

Direktion

Heinrich Ilskov Jessen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Erhvervsparken Vejle Nord ApS

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Erhvervsparken Vejle Nord ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi og selskabets ledelse har i årsregnskabet for 2016/17 opgjort dagsværdien til i alt 8.610 t.kr. Vi er uenige i ledelsens vurdering af dagsværdien som vi mener, udgør 6.810 t.kr.

Hvis ovenstående havde været indarbejdet i årsregnskabet ville årets resultat og egenkapital være reduceret med 1.404 t.kr. mens balancesummen ville være reduceret med 1.800 t.kr.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 7. november 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Steen Overgaard Thomsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10638

Michael Rechnagel
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34140

Selskabsoplysninger

Selskabet

Erhvervsparken Vejle Nord ApS
Ulvehavevej 58
7100 Vejle

CVR-nr.: 32 13 95 31
Stiftet: 28. april 2009
Hjemsted: Vejle
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
9. regnskabsår

Direktion

Heinrich Ilskov Jessen, direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i projektudvikling herunder køb og salg af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som en konsekvens af de aktuelle forhold på ejendomsmarkedet, hvor aktiviteten i perioder har været lav, knytter der sig naturligt en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets beholdning af investeringsejendomme.

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af en ubebygget erhvervsgrund samt en udlejningsejendom beliggende i Vejle. Den ubebyggede erhvervsgrund er optaget til en markedsværdi på 6.360 t.kr. Anskaffelsessummen for grunden udgør 4.560 t.kr. Det er ledelsens vurdering, at den tidligere ejer af den ubegyggede erhvervsgrund ikke under henvisning til den i 2009 indgåede salgsaftale vil gøre indsigelser imod, at selskabet sælger grunden med en forventet fortjeneste.

Det er ledelsens vurdering, at de indregnede værdier på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -74.817 kr. mod -61.345 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 229.890 kr. mod -247.427 kr. sidste år.

Selskabets egenkapital er som følge af tidligere års underskud negativ med 265 t.kr. Selskabets ledelse forventer at egenkapitalen kan reetableres indenfor en kortere årrække.

Moderselskabets direktør og hovedanpartshaver har tilkendegivet, at moderselskabet vil stille den nødvendige likviditet til rådighed for selskabet i regnskabsåret 2016/17, hvorfor regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Erhvervsparken Vejle Nord ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Erhvervsparken Vejle Nord ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis af vikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttotab	-74.817	-61.345
Værdiregulering af investeringsejendomme	657.833	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.188	0
Driftsresultat	581.828	-61.345
2 Øvrige finansielle omkostninger	-285.906	-255.926
Resultat før skat	295.922	-317.271
Skat af årets resultat	-66.032	69.844
Årets resultat	229.890	-247.427
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	229.890	0
Disponeret fra overført resultat	0	-247.427
Disponeret i alt	229.890	-247.427

Balance 30. juni

Aktiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	8.610.000	6.360.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.610.000</u>	<u>6.360.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.610.000</u>	<u>6.360.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	152.812	74.844
Periodeafgrænsningsposter	<u>1.971</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>154.783</u>	<u>74.844</u>
Likvide beholdninger	<u>23.413</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>178.196</u>	<u>74.844</u>
Aktiver i alt	<u>8.788.196</u>	<u>6.434.844</u>

Balance 30. juni

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	-389.704	-619.594
Egenkapital i alt	-264.704	-494.594
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	395.000	251.000
Hensatte forpligtelser i alt	395.000	251.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.129.175	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.129.175	0
Gældsforpligtelser	46.111	0
Gæld til pengeinstitutter	0	961
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.417.114	6.665.477
Anden gæld	40.500	0
Periodeafgrænsningsposter	13.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.528.725	6.678.438
Gældsforpligtelser i alt	8.657.900	6.678.438
Passiver i alt	8.788.196	6.434.844

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Som en konsekvens af de aktuelle forhold på ejendomsmarkedet, hvor aktiviteten i perioder har været lav, knytter der sig naturligt en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets beholdning af investeringsejendomme.

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af en ubebygget erhvervsgrund samt en udlejningsejendom beliggende i Vejle. Den ubebyggede erhvervsgrund er optaget til en markedsværdi på 6.360 t.kr. Anskaffelsessummen for grunden udgør 4.560 t.kr. Det er ledelsens vurdering, at den tidligere ejer af den ubegygede erhvervsgrund ikke under henvisning til den i 2009 indgåede salgsaftale vil gøre indsigelser imod, at selskabet sælger grunden med en forventet fortjeneste.

Det er ledelsens vurdering, at de indregnede værdier på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

2. Øvrige finansielle omkostninger

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	275.241	255.676
Andre finansielle omkostninger	<u>10.665</u>	<u>250</u>
	<u>285.906</u>	<u>255.926</u>

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	4.560.293	4.560.293
Tilgang i årets løb	<u>1.592.167</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>6.152.460</u>	<u>4.560.293</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.799.707	1.799.707
Årets regulering til dagsværdi	<u>657.833</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>2.457.540</u>	<u>1.799.707</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.610.000</u>	<u>6.360.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 6 %. Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, mægler vurderinger samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet iøvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendommens type (bolig, konto, butik mv.), alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

5. Overført resultat

Overført resultat primo	-619.594	-372.167
Årets overførte overskud eller underskud	<u>229.890</u>	<u>-247.427</u>
	<u>-389.704</u>	<u>-619.594</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.175 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 2.250 t.kr.